



**Milex-Plusz Kft.**

4400 Nyíregyháza, Dózsa György u 23. 1/19.

Tel: 30/925-2410 Fax: 42/311-025

E-mail: milexplusz@zoho.com

## **S Z A K V É L E M É N Y**



**4472 Gávavencsellő**

külterület

**090/3-Hrsz-u ingatlan(ok)**

**(szántó)**

**forgalmi értékének meghatározása**



## **SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA**

### **A megbízás tárgya**

A(z) Gávavencsellői Polgármesteri Hivatal. 4472 Gávavencsellő, Petőfi Sándor u. 1. megbízta a(z) Milex-Plusz Kft. 4400 Nyíregyháza, Dózsa György utca 23. 1/19.-t, a 4472 Gávavencsellő külterület 090/3 Hrsz-u szántó megnevezésű ingatlan(ok) értékelésével.

*Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet ( 2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.*

### **Az értékelés célja**

Az ingatlanértékelés célja: Piaci érték meghatározása

### **A szakértői vizsgálat módszere**

A piaci érték meghatározás során alkalmazott módszerek

Az értékelés az Értékelők szövetségének európai szervezet (TEGOVA) vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elvei, valamint a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997(VIII.1.) PM. Rendeletben foglaltak figyelembevételével készült, melyek a következők.

### **A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer**

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés olyan eljárás, melynek során az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítjuk az adott körzetben a közelmúltban megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletekben szereplő ingatlanokkal, illetve kínálati adatokkal.

A módszer fő lépései:

1. alaphalmaz kiválasztása
2. az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
3. fajlagos alapérték megállapítása
4. értékmodosító tényezők elemzése (műszaki, építészeti, használati szempontok, telekadottságok, infrastruktúra, környezeti szempontok, alternatív hasznosíthatóság jogi szempontok, hatósági szabályozás)
5. fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
6. végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

### **A hozamszámításon alapuló módszer**

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből ( tiszta jövedelem) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A módszer fő lépései:

1. az ingatlan lehetséges ( alternatív) használati módjainak elemzése
2. a jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként  
bevételek: az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek  
kiadások: befektetési, üzemeltetési kiadások, kezelési-menedzselési költségek
3. a tőkésítési kamatláb meghatározása
4. a pénzfolyamok jelenértékének meghatározása
5. a legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték

## **A költség alapú módszer**

A módszer fő lépesei:

1. a telekérték meghatározása ( piaci összehasonlító módszerrel)
2. a felépítmény újraépítési, vagy pótlási költségének meghatározása
3. avulások számítása (fizikai, funkcionális, környezeti)
4. a felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése

## **Felvetések és korlátozó feltételezések**

1. az értékbecslés a teljes ingatlanra vonatkozik és a teljes összegnek az arányosítása, részérdekeltség szerinti megosztása érvényteleníti az értékbecslést
2. az értékelési jelentés egységes egészként kezelhető, a részleteket önállóan értelmezni nem lehet
3. az ingatlan értékét per-és tehermentesnek feltételezve határozzuk meg
4. az értékelés folyamán statikai, épületdiagnosztikai, talajmechanikai vizsgálat nem készült
5. az értékelő nem vállal felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek a megállapított értékre befolyással lehetnek
6. az értékelési jelentés csak az említett felek együttes engedélyével adható ki harmadik félnek
7. az értékelési jelentés csak a fent meghatározott célra és időkorláton belül használható fel
8. az értékbecslő nem kötelezhető a kérdéses ingatlannal kapcsolatban tanúvallomásra, bírósági megjelenésre, hacsak előzetesen nem jött létre erre vonatkozó megállapodás
9. az értékbecslőnek személyes érdeke nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz
10. jogi vizsgálat a tulajdoni lap vizsgálatán túlmenően nem történik
11. a szakvéleményben leírtak, a helyszíni szemlén látottak alapján kerülnek bemutatásra

Az 1/2002. (BK 8.) BM-EüM-FVM-GM-ISM-KöM-KöViM-NKÖM-OM-SzCsM irányelv az önkormányzati ingatlanvagyon egységes és egyedi értékeléséhez, és az Értékelők szövetségének európai szervezet (TEGOVA) vagyonértékelési útmutatójának (EVS 2003, 2009, 2012, 2016) módszertani elvei figyelembevételével készült.

<b>A helyszíni szemle időpontja:</b>	2021. április 14.
A szemlén jelenlévő személyek:	Illés Róbert Értékbecselő
<b>Felhasznált dokumentumok:</b>	Tulajdoni lap, HÉSZ melléklet, Térképmásolat

### AZ INGATLANOK BEMUTATÁSA

<b>Ingatlan-nyilvántartási adatok</b>	Tulajdoni lap kelte: 2021.04.14
Település	4472 Gávavencsellő
Besorolás	külterület
Helyrajzi szám	090/3
Megnevezés	szántó
Az ingatlan területe (m2)	3998
Tulajdonos bejegyzetten	Gávavencsellői Polgármesteri Hivatal. 4472 Gávavencsellő, Petőfi Sándor u. 1.
Terhek	nincs
Széljegy	nincs
Egyéb	

<b>Telek jellemzése</b>		
Övezeti besorolás	M	Általános mezőgazdasági terület
beépíthetőség	-	
Megengedett építmény magasság	-	
alakítható legkisebb telekterület	-	
Beépítési mód	-	
Jelenlegi beépítettsége: %	-	
Domborzat, lejtés, tájolás:	sík	
Telek alakja:	-	
Kerítettség:	kerítetlen	
Parkolás:	-	
Értékbefolyásoló környezeti tényezők:	-	

<b>Közművek:</b>	
Víz	nincs
Villany	nincs
Gáz	nincs
Csatorna	nincs

#### Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése



<b>Hasznosítás</b>	
Aktuális hasznosítás	beépítetlen terület
Alternatív használat	legelő, tarló
<b>Értékbefolyásoló tényezők</b>	
Az ingatlan értéknövelő, értékcsökkentő tényezőit SWOT elemzés keretein belül vizsgáltuk, melynek során az adott eszközt értékeltük a jellemző erősségek (Strengths), gyengeségek (Weaknesses), lehetőségek (Opportunities), és veszélyek (Threats) szempontjából.	
Az erősségek és gyengeségek belső tényezők, ezért befolyásolni tudjuk őket, azonban a veszélyek és a lehetőségek, olyan külső adottságokat jelentenek, amelyekre csak a legkritikább esetben tudunk hatással lenni, ezeket nem tudjuk igazából irányítani.	
<b>ERŐSSÉGEK (STRENGTHS)</b>	<b>GYENGESÉGEK (WEAKNESSES)</b>
	funkció
	településen belüli elhelyezkedés
<b>LEHETŐSÉGEK (OPPORTUNITIES)</b>	<b>VESZÉLYEK (THREATS)</b>
művelés	

A fenti tényezők mérlegelésével a következő célok és tevékenységek határozhatók meg:

Célok	használat tulajdonos által, vagy bérleti konstrukcióban
Tevékenységek	Állagmegóvás.

#### Rendezési terv



### Az ingatlan(ok) elhelyezkedése, általános leírása

<b>Elhelyezkedés</b>	<p>Gávavencsellő nagyközség Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében, a Ibrányi járásban. Szabolcs-Szatmár-Bereg megye északnyugati részén, Ibránytól keletre kb. 15 km-re, és Rakamaztól északkeletre kb. 20 km-re, Tokajtól északkeletre 25 km-re, vagy Nyíregyházától 25–30 km-re.</p>
<b>Település</b>	<p>Gávavencsellő nagyközség Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében, a Ibrányi járásban. Szabolcs-Szatmár-Bereg megye északnyugati részén, Ibránytól keletre kb. 15 km-re, és Rakamaztól északkeletre kb. 20 km-re, Tokajtól északkeletre 25 km-re, vagy Nyíregyházától 25–30 km-re. A település a Volánbusz 4201-es (Nyíregyháza – Ibrány – Gávavencsellő) és 4243-as (Nyíregyháza – Nyírtelek – Rakamaz – Gávavencsellő) viszonylatával, továbbá a Trans–Tour '90 Közlekedési Kft. járataival közelíthető meg.</p>
<b>Megközelítés, közlekedés</b>	<p>Az ingatlan Gávavencsellő belterületén, a település központjától távolabb fekszik. A település a megye egyik legnagyobb községe, mely 20-25 km-re terül el Nyíregyházától. Az ingatlan közvetlen környezetében — fekvéséből adódóan—családi házas lakóingatlanok, több kisebb, nagyobb kereskedelmi egység, valamint kisebb üzemek találhatóak. Megközelítése a település főutcájáról, egy részben aszfaltozott, részben földút bekötőúton lehetséges.</p>
<b>Ingatlan jellemzése</b>	<p>Az ingatlan Gávavencsellő központjától ÉK-i irányban helyezkedik el külterületen, a tiszai mentés közelében, mentett oldalon található. Az értékelt ingatlan földúton közelíthető meg. Az ingatlant jogilag rendezettnek tekintjük. Az értékelt terület szántóként szerepel az ingatlan-nyilvántartásban, a valóságban nem hasznosított, cserjével benőtt terület. A környező ingatlanok mezőgazdasági területek, ezért mezőgazdasági területekkel hasonlítottuk össze.</p>
<b>Megjegyzés:</b>	
<p><b>Az 1/2002. (BK 8.) BM-EüM-FVM-GM-ISM-KöM-KöViM-NKÖM-OM-SzCsM irányelv az önkormányzati ingatlanvagyon egységes és egyedi értékeléséhez, és az Értékelők szövetségének európai szervezet (TEGOVA) vagyonértékelési útmutatójának (EVS 2003, 2009, 2012, 2016) módszertani elvei figyelembevételével készült.</b></p>	

## Gazdasági áttekintés

Stagnálás és árcsökkenés jellemzi lakáspiacot, igaz, a járvány miatt a múlt év második negyedévében látható szinthez képest némi emelkedés történt - derül ki az ingatlan.com legfrissebb elemzéséből, amely a KSH hivatalos, múlt év harmadik negyedévére vonatkozó - egyelőre - előzetes adatai, valamint a januárban eladott lakások hirdetései alapján az árak alakulását mutatja be. A KSH használtlakás-árindexe a 2020 harmadik negyedében 0,7 százalékkal volt magasabb, mint egy évvel korábban. Balogh László, az ingatlan.com vezető gazdasági szakértője azt mondta: "ez lényegében stagnálást jelent, ugyanakkor a második negyedévhez képest 5 százalékkal emelkedtek az árak. A KSH előzetes adatai alapján ebben az időszakban viszont a korábbinál több adásvétel történt olcsóbb lakásárakkal rendelkező településeken."

A szakértő hozzátette: „intenzív átalakulásnak lehetünk szemtanúi a lakáspiacon, mivel a fővárosi árak a megfizethetőbb tartományba sorolódnak vissza. A többi településen jobban kitart a lakáspiaci lendület, de fontos figyelembe venni, hogy egyelőre még csak előzetes adatokról van.”

Nagyot fordult az egyes ingatlantípusok keresettsége. A home office és a távolságtartás miatt vonzóbbá vált a családi házas környezet. A lakások kereslete nem csak hogy sokkal nagyobbat zuhant március elején (6 százalékpontos esés a házak esetében lévő 3 pontos növekedéssel szemben), de nem is tudott olyan magas szintre felkapaszkodni, mint a házak iránti kereslet. Ezzel együtt is a lakásokra leadott keresések száma is magasabb szintre emelkedett júniusban, mint az év elején.

A házakra leadott keresések száma pedig extrém magas szintre nőtt az elmúlt hónapokban, június közepén mintegy 25 százalékkal állt magasabban, mint év elején, miközben a lakások iránti keresések száma az év eleji szintre tudott csak visszakapaszkodni. Mindezek eredményeként a kereséseken belül rendkívül látványosan nőtt a házak iránti érdeklődés.

A nyaralók és telkek iránt is nőtt a keresések száma. Bár ebben a kategóriában amúgy is általános a tavaszi élénkülés, a 2020-as növekedési értékek azonban jelentősen meghaladják az általános szezonális hatást is - állapítja meg az elemzés.

A keresletek átrendeződése regionális szinten is megjelenik. Budapest ingatlanpiaci szempontból kitüntetett szerepet játszik, a járványbeli érintettség is magasabb is volt az átlagnál, de a koronavírus megjelenése arányaiban ugyanolyan mértékben sújtotta a keresletet Budapesten, mint az ország teljes egészén. Ezzel együtt a márciusi beszakadást követően már jelentős az eltérés Budapest és az ország többi részének keresleti adataiban. A budapesti keresések eleve csak lassabban tudtak visszakapaszkodni az év eleji mértékre, és nem is jutottak olyan magas szintre, mint a fővároson kívüli területek. Igaz, hogy a budapesti keresések száma is nőtt az év eleji bázishoz képest, de a különbség csak 10 százalékpont, míg a Budapesten kívüli területeken a keresleti növekmény több mint 30 pontos.

Hosszú távon gondolkodva a stabil nagyvárosok lehetnek vonzók befektetésre, amik évekkal később is folyamatosan csábítják be a munkaerőt, az ott dolgozó cégek kilátásai jók. Ilyen Debrecen, Nyíregyháza vagy Székesfehérvár. Debrecen mára a második legdrágább város lett, mintha nem is Kelet-Magyarországon lenne. Nemcsak a BMW beruházás miatt emelkedik ki, folyamatos lendületet ad a városnak az egyetem, ahol ráadásul sok a külföldi hallgató.

Gávavencsellőn napjainkban a település lakossága nagyrészt mezőgazdaságból él, valamint a környező településeken vállalnak munkát, illetve a néhány hosszabb ideje működő helyi üzemekben dolgoznak.



## AZ INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSE

Az értékelést lehetőség szerint legalább két féle módszerrel ajánlatos elvégezni.

Jelen esetben a piaci összehasonlító módszert alkalmaztuk korrekciós tényezők figyelembe vételével, mivel elegendő összehasonlító adat áll rendelkezésre.

A költség alapú értékelési módszer alkalmazása, mely az épületek létesítési költségéből kiindulva a műszaki és funkcionális avultsággal csökkentett értéket határozza meg, nem alkalmaztuk, mivel az értékelés céljának megfelelően, nem kerül meghatározásra.

A hozamalapú megközelítést nem alkalmazzuk.

A kapott eredmények a módszerek eltéréséből fakadóan különbözőek. Az eltérések okainak feltárása után tehetünk javaslatot a végső forgalmi értékre.

### Alkalmazott módszerek

A **piaci összehasonlító módszerek** közül a páros összehasonlító módot alkalmazzuk, mivel összehasonlításra alkalmas, teljesen megegyező adottságú és funkciójú ingatlanok nagy számban nem jelennek meg a környezetben.

A módszer lényege, hogy a kiválasztott összehasonlító elemek tulajdonságait egyenként vetjük össze a bázis adat (értékelendő ingatlan) tulajdonságaival, azaz minden egyes vizsgált ingatlan összehasonlítását egyenként végezzük el. A párosával meghatározott korrigált értékek összességének átlagát figyelembe véve kapjuk meg a korrigált fajlagos értéket.

A fentiekre tekintettel, a csoportos összehasonlítást nem alkalmazzuk.

A hozam alapú módszerek alkalmazásától eltekintünk, mivel fejlesztésre nem alkalmas terület.

**Piaci összehasonlító alapú megközelítés:**

Az építmény értékének megállapítása: Piaci összehasonlító adatok elemzése.

A piaci összehasonlító adatok a telekértéket: TARTALMAZZÁK /NEM TARTALMAZZÁK

Értékelt ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
4472 Gávavencsellő	Gávavencsellő	Nyírbátor	Újfehértó
<i>külterület</i>	külterület	külterület	külterület
Leírás: szántó	szántó, szőlő	gyümölcsös	szőlő
Telek terület: 3998 m <sup>2</sup>	3329 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>	3098 m <sup>2</sup>
Eladási ár: (Ft)	<b>78 740 Ft</b>	<b>39 370 Ft</b>	<b>196 850 Ft</b>
Eladási ár: (Ft/m <sup>2</sup> )	24 Ft	56 Ft	64 Ft
Adat forrás:	<a href="https://hirdetmenyek.magyarorszag.hu/">https://hirdetmenyek.magyarorszag.hu/</a>	<a href="https://hirdetmenyek.magyarorszag.hu/">https://hirdetmenyek.magyarorszag.hu/</a>	<a href="https://hirdetmenyek.magyarorszag.hu/">https://hirdetmenyek.magyarorszag.hu/</a>
Adat időpont:	2021.04.14	2021.04.14	2021.04.14
Kínálási ár korrekció % (tranzakció)	0%	0%	0%
Fajlagos ár: (Ft/m <sup>2</sup> )	<b>24 Ft</b>	<b>56 Ft</b>	<b>64 Ft</b>

**Korrekción**

Kerítettség:	0%	0%	-10%
Beépíthetőség:	0%	0%	0%
Gazdasági környezet:	0%	0%	-10%
Területi méret:	-5%	-20%	0%
Alak, forma:	0%	-5%	-5%
Oszthatóság:	0%	0%	0%
Domborzati viszonyok:	0%	0%	0%
Infrastruktúra:	0%	0%	0%
Közművek:	0%	0%	0%
Egyéb: művelési ág	0%	-5%	-5%
Összes korrekció:	<b>-5%</b>	<b>-30%</b>	<b>-30%</b>
Korrigált fajlagos ár:	<b>20</b>	<b>40</b>	<b>40</b>

<b>Korrigált fajlagos alapérték:</b>	<b>30 Ft</b>
3998 m <sup>2</sup> * 30 Ft =	119 940 Ft

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként a 090/3 helyrajzi számú 4472 Gávavencsellőkülterület alatt elterülő földterület becsült forgalmi értéke kerekítve:

**120 000 Ft** azaz **egyszázhuszezer** **forint**

### **Az értékbecslés végkövetkeztetése**

A megbízó utasításainak megfelelően, a helyszíni szemlén tapasztaltak és a megbízótól kapott dokumentumok (tulajdoni lap, alaptérkép, stb.) alapján elvégeztük az ingatlan szükséges értékbecslését. A hozam alapú módszert nem alkalmaztuk. Az ingatlan funkciójából adódóan a terület bérleti hasznosítása is feltételezhető. Hasonló méretű és funkciójú ingatlan a térségben a közelmúltban nem került értékesítésre.

Piaci értéknek a következő definíciót tekintjük:

„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.”

A végső érték meghatározása során elegendő számú megbízható összehasonlító adat birtokában, a piaci összehasonlító alapú értékelés eredményét fogadjuk el. A megállapított érték tehermentes állapotot feltételez, forgalmi adót nem tartalmaz.

**A fentiek figyelembe vételével a 4472 Gávavencsellő külterület 090/3 helyrajzi számú ingatlan 2021. április 14.-i fordulónapra megállapított forgalmi értéke:**

**120 000 Ft azaz százharmincezer forint + ÁFA**

**A feltüntetett érték forgalmi adót nem tartalmaz!**

Nyíregyháza, 2021. április 14.



Illés Róbert  
Minősített értékbecslő



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

SZ-SZ-B Megyei Köormányhivatal Földhivatali Főosztály  
4401 Nyíregyháza Báthoni u. 13.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/54917/2021

2021. 04. 14

Szektor : 53

GÁVAVENCSELLŐ  
Külterület 090/3 helyrajzi szám

## I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alaptáji terület	adatok kat.jöv ha m2 k.fill
. szántó	6	3998	2.80		

2. bejegyző határozat: 75024/2007.10.03  
Natura 2000 terület  
Különleges Madárvédelmi Területek.

## II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 35735/2001.02.01  
jogcím: 1990. évi LKV. törv. 107. § (2) bek.  
jogállás: tulajdonos  
név: GÁVAVENCSELLŐ NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 4472 GÁVAVENCSELLŐ Petőfi Sándor utca 1  
törzsszám: 15732231

## III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

SZ-SZ-B Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály  
4401 Nyíregyháza Báthori u. 13.

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

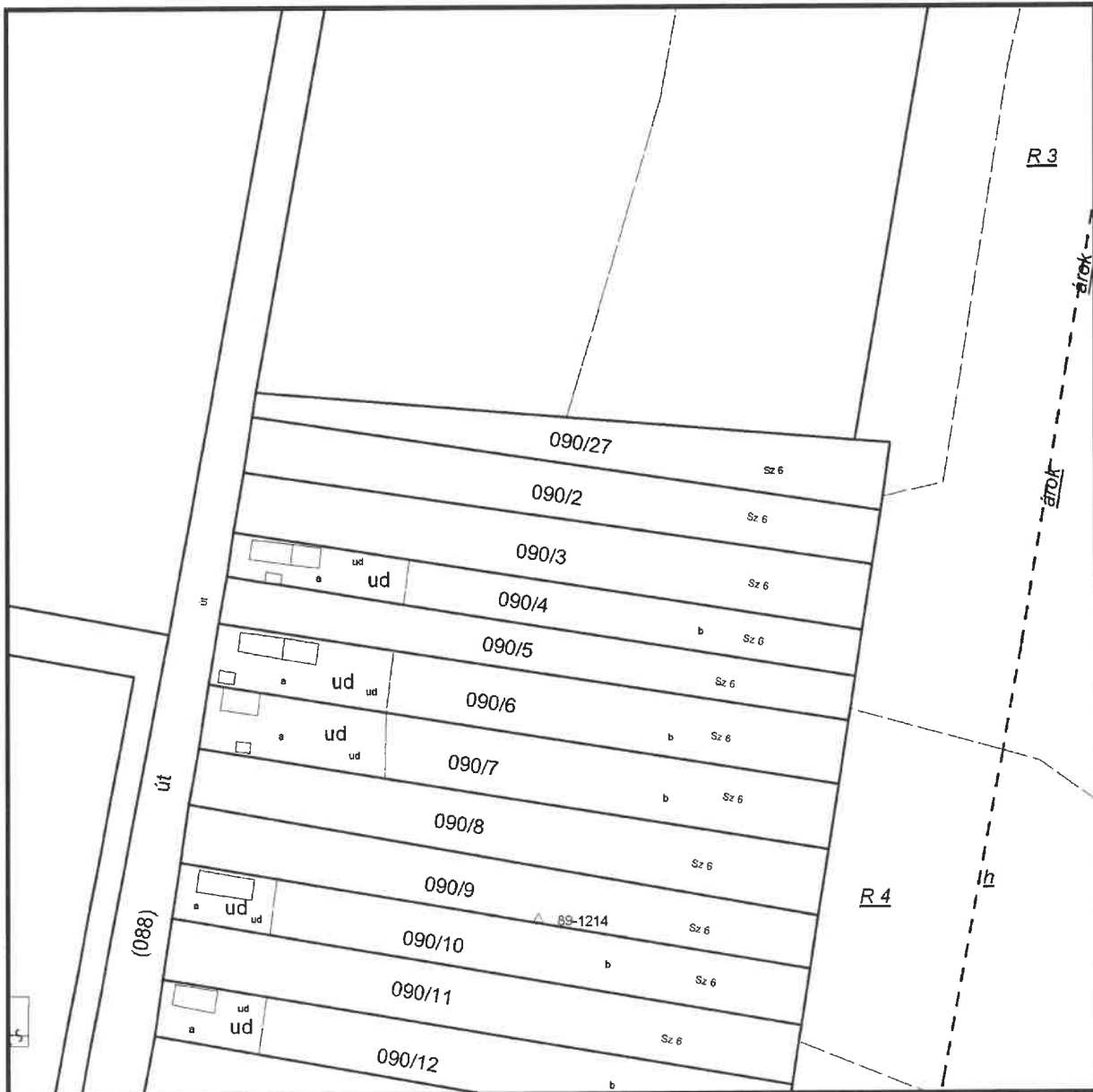
2021.04.14 10:33:02

Helyrajzi szám: GÁVA VENCSELLŐ külterület 90/3

Megrendelés szám: 7/1783/2021

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzsám: 68557480002021



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



utcakép



utcakép



utcafront



ingatlan és környezete



ingatlan és környezete

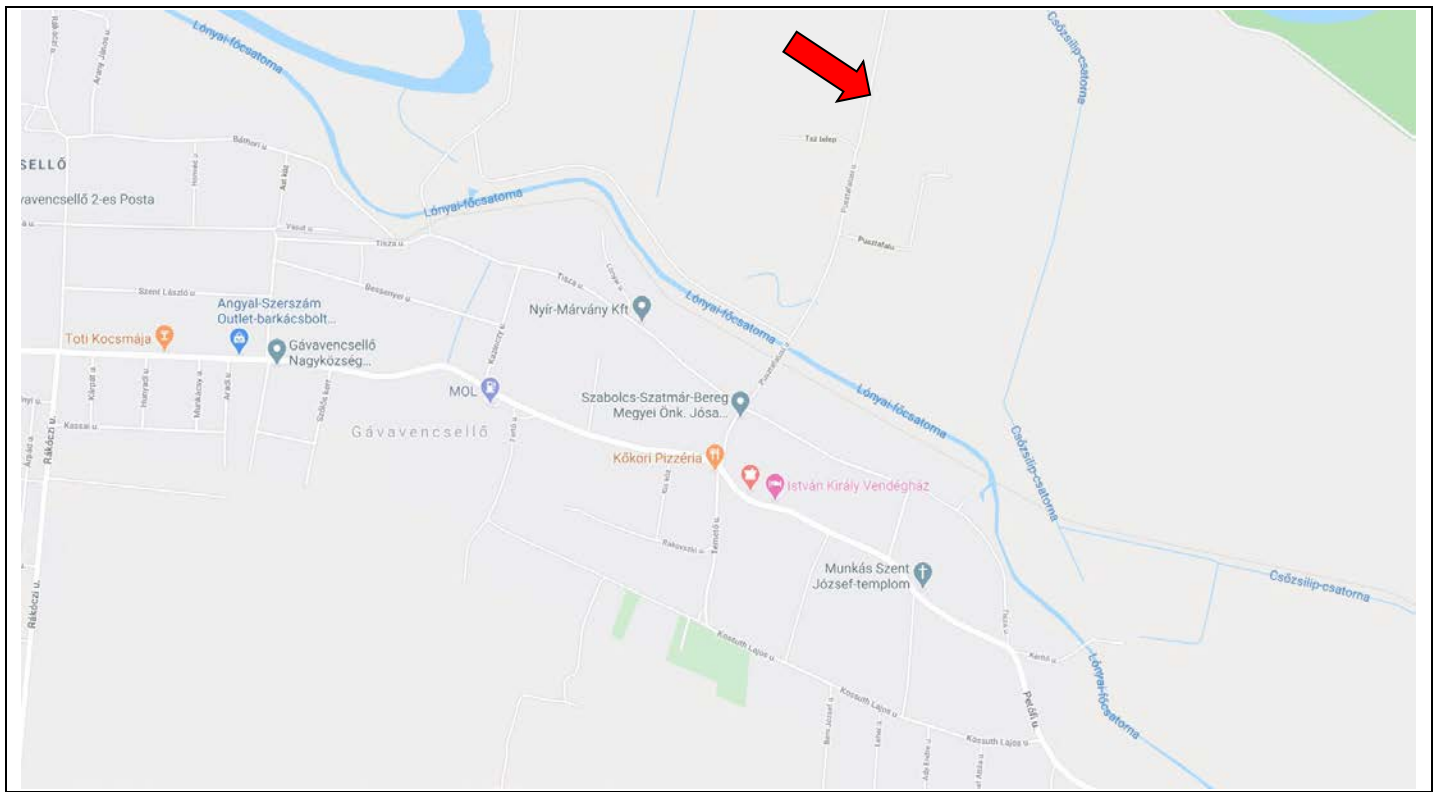


ingatlan és környezete

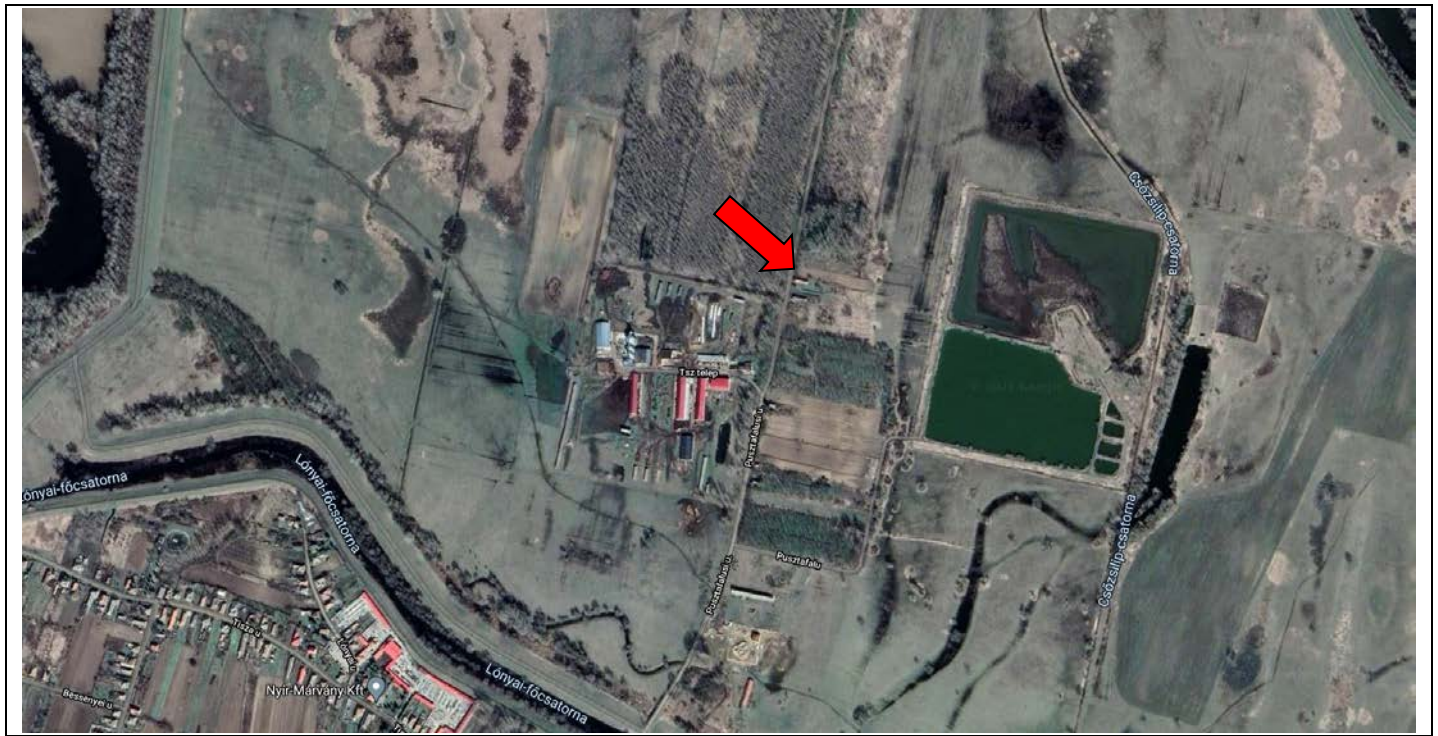


Ingtalan címe	4471 Gávavencsellő külterület
Hrsz	090/3

**Térképrészlet**



**Műholdkép**





# ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

**PETHŐ SZABOLCS** születési neve:

neve: adóazonosító jele:

**ERLICH KRISZTIÁN** születési neve:

neve: adószáma:

szerint.

illetett: Nyíregyháza,

1400 Nyíregyháza, Irinyi János u. 31. szám alatti lakos, mint **eladó**

án (született:

4472 Gávavencsellő, Arpád u. 11. szám alatti lakos, mint **vevő** között a mai napon az alábbiak

1. Az eladó kijelenti, hogy kizárólagos tulajdonában áll a **Gávavencsellő, zártkert 3157. hrsz.** alatt felvett szántó, szőlő művelési ágú, 0 ha 3.329 m<sup>2</sup> területű, 9,26 AK értékű ingatlan.

Az eladó kijelenti, hogy a fenti ingatlant eladja, a vevő pedig azt a megismert és megtekintett állapotában megveszi. A vevő kijelenti, hogy az ingatlan természetben megfelelő határait megismerte, azzal tisztában van.

2. A felek az 1. pontban megjelölt ingatlan vételárát **100.000,- Ft**, azaz **Százezer forint** összegben határozzák meg. A vételárát a vevő a 8. pontban rögzített eljárásokat követően, a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának jogerőre emelkedését követő 8 napon belül fizeti meg az eladó kezéhez készpénzben. Az eladó a vételár ilyen formában történő kiegyenlítését elfogadja.

3. A felek megállapítják, hogy a vevő a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg léphet birtokba, ennek zavartalanságáért az eladó szavatosságot vállal. A vevő a birtokba lépésétől viseli az ingatlan terheit és húzza annak hasznait. A birtokbavételt megelőzően az ingatlanl kapcsolatosan bármilyen címen keletkezett tartozásokért az eladó, azt követően már a vevő a felelős. A felek rögzítik, hogy az ingatlanra harmadik személy földhasználati joga nincsen bejegyezve.

4. Az eladó már most kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban körülírt ingatlanra a vevő tulajdonjoga **1/1 tulajdoni arányban adásvétel jogcímen** bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba. Ezen nyilatkozatát jelen okirat aláírásával egyidejűleg megteszi és azt ügyvédi letétbe helyezi azzal, hogy a letétbe helyezett okiratot a letétkezelő ügyvéd a vételár teljes kifizetését követően jogosult az illetékes Körzeti Földhivatalhoz benyújtani és a tulajdonjog átvezetését kérni.

5. Az eladó szavatosságot vállal az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdoni hányad per-, teher- és igénymentességéért. Kijelenti, hogy az ingatlan használatára, hasznai szedésére más személynek, személyeknek érvényes jogcíme nincs.

6. A szerződéssel kapcsolatban felmerülő valamennyi költség és illeték a vevőt terheli. A felek rögzítik, hogy az eladót a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvényben foglaltakra figyelemmel adófizetési kötelezettség nem terheli, arra tekintettel, hogy az ingatlant több mint öt éve szerezte, így az Szja tv. 62. § (4) bekezdésének 5. pontja szerint adófizetési kötelezettség nem áll fenn.

A vevő kijelenti, hogy a mezőgazdasági és vidékfejlesztési támogatási szerv által kiadott regisztrációs igazolással rendelkezik, ennek száma: 1003844380, ugyanakkor nem földművesként vásárolja meg az ingatlant. Ezek alapján a felek (különös tekintettel a vevőre) tudomásul veszik, hogy az Illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 26. (1) bekezdésének p) pontjában foglalt feltételeknek nem felel meg a vevő és így a vagyonszerzési illeték megfizetése alól nem mentesül.

Az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdoni hányadok tulajdonjogának átruházásával egyidejűleg az eladó átadja az esetlegesen a földterületre vonatkozó mindennemű támogatási jogát a vevő részére. Az eladó jelen okirat aláírásával tudomásul veszi, hogy a nemzeti területalapú támogatásokat (így különösen történelmi bázisjogosultsághoz kapcsolódó, SAPS TOP-AP) a jövőben a vevő veheti igénybe. Az eladó jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy az ingatlan eladásakor átruházza a földhöz kapcsolódó az ingatlanra vonatkozó mindennemű jogát a vevőre.

A felek rögzítik, hogy az eladót a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvényben foglaltakra figyelemmel adófizetési kötelezettség nem terheli, arra tekintettel, hogy az ingatlant több mint öt éve szerezte, így az Szja tv. 62. § (4) bekezdésének 5. pontja szerint adófizetési kötelezettség nem áll fenn.

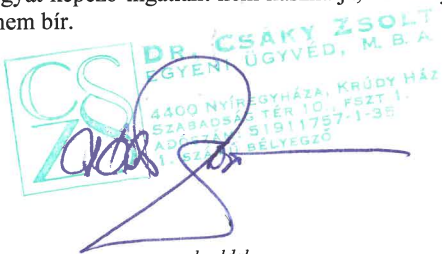
7. A felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok és cselekvőképességükben korlátozva nincsenek, jognyilatkozatot harmadik személyek, hatóságok hozzájárulása nélkül teljes hatállyal tehetnek.

8. A felek tudomásul veszik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény. 18-19. szakaszai alapján a Magyar Államot, illetve az ott felsorolt elővásárlási jog jogosultjait elővásárlási jog illeti meg, továbbá ezen jogszabály 23-30. szakaszának rendelkezései alapján a jogügylet a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyásához kötött, így a vevői tulajdonszerzés feltétele a mezőgazdasági igazgatási szerv jogerős jóváhagyó határozata.

A szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen, a vételi ajánlattal egységes szerkezetbe foglalt szerződést a törvényben előírt határidőben benyújtják az ingatlan fekvése szerint illetékes önkormányzat jegyzői hivatalához a szükséges eljárás (így különösen az elővásárlási jogosultak felhívása, a hatósági jóváhagyás beszerzése) lefolytatása céljából. A felek megállapodnak, hogy jelen szerződés az elővásárlási jogosultak számára az elővásárlási jogosuk gyakorlására nyitva álló határidő elteltével egyidejűleg lép hatályba közöttük. A felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a vevő a vevőt megelőző elővásárlási jogosult érvényesíti elővásárlási jogát az eljárás során, úgy az eladó az előrébb álló elővásárlási jogát érvényesítő vevővel köteles a szerződést megkötni. Ebben az esetben, illetve abban az esetben, amennyiben a szerződés hatósági jóváhagyást nem kap, a felek kötelesek egymással elszámolni, és az esetlegesen átadott vételárát az eladók haladéktalanul, de legkésőbb a szerződés megkötéséről történő tudomásszerzést követő három napon belül visszafizetni a vevő részére. A felek megállapodnak, hogy egymás felé a már esetlegesen teljesített vételár visszafizetésén felül semmilyen további igénnyel nem élnek.

9. A felek rögzítik, hogy a vevő a jogügylet tárgyát képező ingatlant nem használja, nem bejegyzett földműves, így a 2013. évi CXXII. tv. 18. szakaszában feltüntetett elővásárlási joggal nem bír.

  
Pethő Szabolcs  
eladó

  
DR. CSAKY ZSOLT  
ÜGYVÉD, M.B.A.  
4400 NYÍREGYHÁZA, KRÚDY HÁZ  
SZABADSÁG TÉR 10. FSZT 1.  
ADÓSZÁM: 51911757-1-38  
1. SZ. NYILV. BÉLYEGZŐ

  
Erlich Krisztián  
vevő

10. A vevő kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdonjogát és birtokát jogosult megszerezni, tekintettel arra, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 10. § (2) bekezdése szerint a földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár - a (3) bekezdésben meghatározott személyek kivételével - akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt. A vevő erre tekintettel jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

A vevő kijelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. szakaszában foglaltak szerint részarány-tulajdonnal rendelkezik. Kijelenti továbbá, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

A vevő a 2013. évi CXXII. tv. 13.§ (1) bekezdésben foglaltakra tekintettel vállalja, hogy a jelen szerződéssel megvásárolt föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a 2013. évi CXXII. tv. 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

A vevő a 2013. évi CXXII. tv. 14.§ (1) és (2) bekezdéseiben foglaltakra tekintettel kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás), valamint vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

A vevő elfogadja és tudomásul veszi, hogy amennyiben utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül az e pontban foglalt nyilatkozata valótlanúsága, úgy az a büntető törvénykönyv szerint büntetőjogi felelősségre vonását, és a szerződés tárgyát képező föld használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt, a jogsértéssel érintett földterület után a részére folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzösszeg visszafizetését vonja maga után.

11. A felek az okirat elkészítésére és a Földhivatali eljárás, illetve az adásvételi szerződés hirdetményi úton való közzétételére, valamint a kamarai állásfoglalás kézbesítésére és a kapcsolódó eljárások lebonyolítására dr. Csáky Zsolt egyéni ügyvédnek (4400 Nyíregyháza, Szabadság tér 10., fszt. 1., adószáma: 51911757-1-35, telefon: 42-781-432, 30-555-7839, telefax: 42-781-432, e-mail: drcsakyszolt@t-online.hu, KASZ: 36058275) adnak megbízást, amit az eljáró ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével elfogad.

A felek büntetőjogi felelősségük teljes tudatában kijelentik, hogy a megadott személyi adatok, illetve nyilatkozataik, az okirat tartalma a valóságnak, tudomásuknak és akaratuknak teljes mértékben megfelel. Ügyleti akaratuk, szándékuk a jogszabályoknak megfelelő. A felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd részére minden lényeges információt, adatot, ténytet rendelkezésre bocsátottak, azokat jelen okirat hiánytalanul, a valóságnak és szándékuknak megfelelően tartalmazza. A felek kijelentik, hogy a megbízás megadása, és az ügyletkötés során a jogszabályokat betartva, teljes jóhiszeműséggel, minden csalárd szándék nélkül jártak el.

A szerződésben nem vagy nem kellően részletesen szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadóak. A felek az okiratot a jelenlévő tanúk előtt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt a jelenlévő tanúk előtt aláírták, majd az okiratszerkesztő ügyvéd a szerződést ellenjegyzzi.

Kelt: Nyíregyháza, 2021. 04.14.

Pethó Szabolcs  
eladó

Előttünk, mint tanúk előtt:

aláírás: Vilho József  
név: PETHÓ JÓZSEF  
cím: Nyíregyháza János T. u. 31.  
személyi igazolvány száma: \_\_\_\_\_

aláírás: Sveda Gabriella  
név: SVEDA GABRIELLA  
cím: 4400 NYÍREGYHÁZA SÓLYOM u. 14. 318  
személyi igazolvány száma: \_\_\_\_\_

Kelt: Göncváralja, 2021. 04.13.

Erlich Krisztián  
vevő

Előttünk, mint tanúk előtt:

aláírás: Erlich Károly  
név: Erlich Károly  
cím: 4472 Göncváralja Árpád u. 11.  
személyi igazolvány száma: \_\_\_\_\_

aláírás: Bodnár Jánosné  
név: Bodnár Jánosné  
cím: 4472 Göncváralja Árpád u. 13.  
személyi igazolvány száma: \_\_\_\_\_

A SZERZŐDÉST SZERKESZTETTEM ÉS AZT ELLENJEGYZEM NYÍREGYHÁZÁN, 2021. 04.14. NAPJÁN  
DR. CSAKY ZSOLT ÜGYVÉD  
KAMARAI LAJSTROMSZÁM: 955., KAMARAI AZONOSÍTÓ SZÁM: 36058275

CS  
ZS  
DR. CSAKY ZSOLT  
EGYÉNI ÜGYVÉD, M.B.A.  
4400 NYÍREGYHÁZA, KRÚDY HÁZ  
SZABADSÁG TÉR 10., FSZT. 1.  
ADÓSZÁM: 51911757-1-35  
1 SZÁMÚ BÉLYEGZŐ

1270-1/2021.

1

**DR. KÜZMÖS IMRE** ügyvéd  
Iroda: 4300 Nyírbátor, Martinovics utca 8.  
Kamarai nyilvántartási szám: Nyíregyházi Ügyvédi Kamará-  
Telefon: 06-42-282-181, Mobil: 06-30-5647-252, E-mail: kuzmosi@

Kormányzati portálon való közzététel időpontja: 2021.06.26.  
Nyilatkozattételi határidő a kormányzati portálon történő közzétételt követő napon kezdődik: 2021.06.27.  
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2021.06.25.  
**A határidő jogvesztő!**  
Kormányzati portálról levétel időpontja: 2021.06.28.

**SZ.107/2021.**

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **SZILÁGYI LÁSZLÓ** (születési név: \_\_\_\_\_, anyja születési neve: \_\_\_\_\_, születési hely, idő: \_\_\_\_\_, adóazonosító: \_\_\_\_\_, személyi szám: \_\_\_\_\_, személyi igazolvány száma: \_\_\_\_\_, lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: \_\_\_\_\_, magyar állampolgár) 4300 Nyírbátor, Sóhordó utca 60. és **KIMÁK MIHÁLYNÉ** (születési név: \_\_\_\_\_, anyja születési neve: \_\_\_\_\_, születési hely, idő: \_\_\_\_\_, adóazonosító: \_\_\_\_\_, személyi szám: \_\_\_\_\_, személyi igazolvány száma: \_\_\_\_\_, lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: \_\_\_\_\_, magyar állampolgár) 4300 Nyírbátor, Bajcsy-Zs. utca 23. szám alatti lakosok, mint **eladók** (a továbbiakban: eladók),

másrészről **TALLÓDI ALBERT** (születési név: \_\_\_\_\_, anyja születési neve: \_\_\_\_\_, szem. szám: \_\_\_\_\_, születési hely, idő: \_\_\_\_\_, adóazonosító jel: \_\_\_\_\_, személyi igazolvány száma: \_\_\_\_\_, lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: \_\_\_\_\_, magyar állampolgár, MVH regisztrációs száma: \_\_\_\_\_, Adószám: \_\_\_\_\_, Nemzeti Agrárgazdasági Kamarában fennálló tagságának azonosító száma: \_\_\_\_\_, FELIR azonosító: \_\_\_\_\_, Östermelők családi gazdaságának nyilvántartásba vételi száma: \_\_\_\_\_, 4300 Nyírbátor, Hunyadi u. 70. szám alatti lakos, mint **vevő** (a továbbiakban: vevő) között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

### I. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1. Szerződő Felek az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján megállapítják, hogy

- Szilágyi László Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Nyírbátor 7271/2.** helyrajzi számú 700 négyzetméter területű, 1,22 AK értékű gyümölcsös művelési ágú zártkerti ingatlan.  
Az ingatlan hidrogeológiai védőterület.  
Az ingatlan terheli az Eon javára bejegyzett vezetékjog, valamint a Nyírségvíz Zrt. javára bejegyzett közérdekű használati jog.  
Tulajdoni lap megrendelő száma: 712906/6/2021.
- Szilágyi László Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Nyírbátor 7286.** helyrajzi számú 1222 négyzetméter területű, 2,13 AK értékű gyümölcsös művelési ágú zártkerti ingatlan.  
Az ingatlan hidrogeológiai védőterület.  
Az ingatlan terheli az Eon javára bejegyzett vezetékjog, valamint a Nyírségvíz Zrt. javára bejegyzett közérdekű használati jog.  
Tulajdoni lap megrendelő száma: 712886/6/2021.
- Kimák Mihályné Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Nyírbátor 7284.** helyrajzi számú 2041 négyzetméter területű, 3,19 AK értékű szőlő és gazdasági épület, gyümölcsös művelési ágú zártkerti ingatlan.  
Az ingatlan hidrogeológiai védőterület.  
Az ingatlan terheli a Nyírségvíz Zrt. javára bejegyzett közérdekű használati jog.  
Tulajdoni lap megrendelő száma: 712862/6/2021.

2. Eladók eladják, Vevő megveszi az 1) pontban megjelölt ingatlanokat az általa megtekintett és megismert, körbejárt állapotban, úgy ahogyan a mai napon a természetben megtalálható.
3. Szerződő Felek kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) 5. § 17. pontjában megjelölt mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősülnek. Szerződő Felek nyilatkoznak, hogy a Földforgalmi törvény 18. §-ában megjelölt elővásárlási jogokra vonatkozó ügyvédi kioktatást megértették.
4. Szerződő Felek kijelentik, hogy a Vevő által tett, Eladók által elfogadott vételi ajánlatot jelen szerződésben rögzítik.
5. Szerződő Felek kijelentik, hogy a fenti ingatlanok egybefoglalt vételáron történő adásvétele megfelel a Földforgalmi törvény 19. § (5) bekezdésében előírt rendelkezéseknek, mivel egymással szomszédosak.

Kelt: Nyírbátorban, 2021. év április hó 16. napján

**SZILÁGYI LÁSZLÓ**  
eladó

**KIMÁK MIHÁLYNÉ**

**TALLÓDI ALBERT**  
vevő

Az okiratot készítettem és Nyírbátorban, 2021. év április hó 16. napján ellenjegyeztem:  
Dr. Küzmös Imre ügyvéd KASZ 36064272  
4300 Nyírbátor, Martinovics utca 8.  
Nyíregyházi Ügyvédi Kamara 904.

**Dr. Küzmös Imre**  
ügyvéd  
4300 Nyírbátor, Martinovics utca 8.  
Adószám: 51911568-1-35  
Bank.sz.: 68200097-10001301  
Tel./Fax: 42/282-181; M: 30/564-7252

## II. A VÉTELÁR, S ANNAK MEGFIZETÉSE

6. A kölcsönösen kialakított, szomszédos fekvésre tekintettel egybefoglalt vételár **400.000 Ft, azaz Négyszázezer forint.**
- Nyírbátor 7271/2. helyrajzi számú ingatlan vételára: 50.000 Ft.
  - Nyírbátor 7286. helyrajzi számú ingatlan vételára: 150.000 Ft.
  - Nyírbátor 7284. helyrajzi számú ingatlan vételára: 200.000 Ft.
7. Eladók jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák, hogy Vevő a vételár teljes összegét jelen szerződés aláírását megelőzően, egyösszegben, készpénzben megfizette kezeikhez, így a vételár hiánytalan kiegyenlítése megtörtént.
8. Amennyiben valamely elővásárlásra jogosult gyakorolja ezen jogát, úgy az ingatlanok vételárát köteles az elfogadó nyilatkozatának az **Jegyzőhöz történő benyújtásának napjától számított 5 (öt) munkanapon belül megfizetni, egyösszegben, készpénzben a Vevő kezeihez.** Továbbá ebben az esetben az elővásárlási jogával élő személy köteles megfizetni a jelen szerződés Vevőjének a jelen szerződés megkötésével felmerült ügyvédi és egyéb költségeit. Eladók ezen megfizetést teljesítésként elfogadják.
9. Amennyiben további elővásárlásra jogosult él elővásárlási jogával, úgy köteles a vételárát, az elővásárlásra vonatkozó nyilatkozat jegyzőhöz történő benyújtásától számított 5 munkanapon belül ügyvédi letétbe helyezni, s a letéti igazolást az Eladók, Vevő, s Dr. Küzmös Imre ügyvéd részére térítvevényes küldeményként megküldeni.
10. Eladók nyilatkoznak, hogy abban az esetben, ha az illetékes mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyó záradékkal nem látja el a jelen szerződést, úgy semminemű anyagi követelést nem támasztanak a Vevővel szemben. Eladók nyilatkoznak hogy a vételár összegét a határozat kézhezvételétől számított 5 munkanapon belül visszafizetik a Vevő részére.

## III. A BIRTOKÁTRUHÁZÁS

11. Eladók az ingatlanok birtokát jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg ruházzák át Vevőre, továbbá Vevő jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg lép az ingatlanok birtokába is. Vevő a birtokátruházás napjától kezdve szedi az ingatlanok minden hasznát, s viseli azoknak terheit, továbbá viseli a kárveszélyt. Az ingatlanok átadása minden tárgyi és jogi tartozékával együtt történik.
12. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy az ingatlanokat a jelen szerződés megkötésekor megtekintett állapotban adják át.
13. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a tulajdonjog bejegyzésének napjáig gondoskodnak a fölhasználati nyilvántartásba bejegyzett földhasználó törléséről.

## IV. SZAVATOSSÁGI NYILATKOZATOK

14. Eladók kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok – az I. pontban megjelölteken túlmenően – per-, teher- és igénymentesek. Eladók jelen szerződés aláírásával kifejezetten nyilatkoznak, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanokon harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely Vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná, ill. nyilatkoznak arról is, hogy Vevő számára ismeretlen jogüggyellett kapcsolatosan, a jelen szerződést megelőzően az ingatlanokat nem terheltek meg, fedezetül nem adták.
15. Szerződő Felek megállapítják, hogy az ingatlanok tulajdoni lapján széljegy nem szerepel.

## V. TULAJDONJOG BEJEGYZÉSI ENGEDÉLY

16. Eladók jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjogát, adásvétel jogcímén, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, egyidejűleg az Eladók tulajdonjogát töröljék.

## VI. ELŐVÁSÁRLÁSI JOGOK

17. Szerződő Felek rögzítik, hogy a Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdésének alapján a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adás-vételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - a felek aláírásától számított 8 napon belül - közölnie kell e törvényen, valamint más törvényen, illetve a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.
18. A **jegyző** a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett, illetve a Földforgalmi törvény 21. § (4) bekezdésében meghatározottak szerint átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az adás-vételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal együtt **megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából.**
19. Vevőt a Földforgalmi törvény **18. § (1) bekezdés c) pontja, (4) bekezdés a) pontja** alapján elővásárlási jog illeti meg. Vevő nyilatkozik, hogy tulajdonát képezi a szomszédos Nyírbátor 7287. hrsz. alatt felvett ingatlan.

Kelt: Nyírbátorban, 2021. év április hó 16. napján

SZILÁGYI LÁSZLÓ  
eladó

KIMÁK MIHÁLYNÉ  
eladó

TALLÓDI ALBERT  
vevő

Az okiratot készítettem és Nyírbátorban, 2021. év április hó 16. napján ellenjegyeztem:  
Dr. Küzmös Imre ügyvéd KASZ 36064272  
4300 Nyírbátor, Martinovics utca 8.  
Nyíregyházi Ügyvédi Kamara 904.

Dr. Küzmös Imre  
Ügyvéd  
4300 Nyírbátor, Martinovics utca 8.  
Adószám: 51911568-1-35  
Bank.sz.: 68200097-10001301  
Tel./Fax: 42/232-181; M: 30/564-252

## VII. NYILATKOZATOK, KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSOK

20. Vevő a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdése alapján vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével más célra nem hasznosítja.
- talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása;
  - öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása;
  - öntözőcsatorna és belvízcsatorna létesítése;
  - tárgyadalkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése;
  - védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv által jogszabályban, vagy e szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi vagy hazai költségvetési forrás felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása;
  - mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület létesítése;
  - lakóépület létesítése;
  - a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása.
- A Földforgalmi törvény 13. § (2) bekezdése alapján nem minősül a használat átengedésének az, ha a Vevő
- a föld használatát
  - a) földművesnek minősülő közeli hozzátartozója, vagy
  - ab) a legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet javára engedi át;
  - b) társult erdőgazdálkodást folytat, vagy
  - c) vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából engedi át a használatot más személy részére.
21. Vevő a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdése alapján kötelezettséget vállal arra, hogy ha a jelen tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre az Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.
22. Vevő a Földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdése alapján nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).
23. Vevő a Földforgalmi törvény 14. § (2) bekezdése alapján nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
24. Szerződő Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, belföldi természetes személyek. Szerződő Felek szavatolják, hogy ingatlanszerzési, elidegenítési jogaik és képességeik nem korlátozottak.
25. Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy földművesnek minősül, s megfelel a Földforgalmi tv. 5. §-ban meghatározott feltételeknek. A földműves nyilvántartásba bejegyzésre került.
26. Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy nem esik a Földforgalmi törvény 16. §-ában szabályozott korlátozás alá, mivel a jelen szerződés alapján megszerzett termőföld beszámításával sem éri el a már tulajdonában és a használatában lévő föld a 300 hektár mértékben megállapított földszerzési maximumot, továbbá a birtokában lévő föld sem éri el az 1200 hektár mértékben megállapított birtokmaximumot. Vevő nyilatkozik továbbá hogy a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részaránytulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege nem éri el a 6000 AK-t.
27. Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés tartalmazza a Földforgalmi törvény 13-15. §-aiban előírt nyilatkozatokat.
28. Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. § alapján nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

## VIII. MEZŐGAZDASÁGI IGAZGATÁSI SZERV JÓVÁHAGYÁSA

29. A Földforgalmi törvény 7. § (1) bekezdése szerint a jelen tulajdonjog átruházásáról szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá. A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a jogszabályban előírt egyéb érvényességi feltételeket és kelleket nem pótolja, továbbá nem pótolja más hatóságok előzetes engedélyét, illetve jóváhagyását, amelyek a jogügylet létrejöttéhez vagy érvényességéhez ugyancsak szükségesek.

## IX. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

30. Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen szerződésben foglalt tényeket, adatokat eljáró ügyvéd kizárólag a nyilatkozataik alapján rögzítette, azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak. Szerződő Felek kijelentik továbbá, hogy szerződési akaratukat annak megfelelően, jelen ingatlan adásvételi szerződés teljes körűen tartalmazza.

Kelt: Nyírbátorban, 2021. év április hó 16. napján

**SZILÁGYI LÁSZLÓ**  
eladó

**KIMÁK MIHÁLYNÉ**  
eladó

**TALLÓDI ALBERT**  
vevő

Az okiratot készítettem és Nyírbátorban, 2021. év április hó 16. napján ellenjegyzem:  
Dr. Küzmös Imre ügyvéd KASZ 36064272  
4300 Nyírbátor, Martinovics utca 8.  
Nyíregyházi Ügyvédi Kamara 904.

**Dr. Küzmös Imre**  
Ügyvéd  
4300 Nyírbátor, Martinovics utca 8.  
Adószám: 51911568-1-35  
Bank.sz.: 68200097-10001301  
72/2022-181; M: 36/564-7252

31. Jelen szerződés egyben az ügyvédi tényvázlat tényrögzítő és tájékoztató elemeit is tartalmazza.
32. Szerződő Felek tudomásul veszik jelen szerződésből eredő adó- és illetékfizetési, ill. bejelentési kötelezettségre vonatkozó tájékoztatót, különös tekintettel a B400 adatlap kitöltésére.
33. A jelen szerződés megkötésével felmerülő költségeket, s az ügyvédi munkadíjat teljes egészében a Vevő viseli. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés aláírásával az ingatlan-nyilvántartási eljárásért az illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény módosításáról, valamint a hiteles tulajdonilap-másolat igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 1996. évi LXXXV. törvény 32/A. § (1) bekezdésében megállapított igazgatási szolgáltatási díjat – amelynek összege a változással érintett ingatlanonként 6.600 Ft – külön felhívás nélkül előlegezi.
34. A jelen szerződés módosítására csak írásban, mindkét fél által aláírt formában kerülhet sor.
35. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban Pmt. – alapján azonosítási kötelezettség terheli a Szerződő Felek vonatkozásában. A Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása, és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. A Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.
36. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról 2017. évi LIII. törvény és az ügyvédi kamara vonatkozó előírásainak megfelelően (14/2018. (VI.25.) MÜK szabályzat) köteles a Szerződő Felek személyes adatait tartalmazó személyazonosító igazolványról fénymásolatot készíteni és irattárában a polgári jogi elévülési határidő keretei között megőrizni.
37. Szerződő Felek jelen adásvételi szerződés aláírásával meghatalmazzák és megbízzák Dr. Küzmös Imre ügyvédet, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos képviseletüket – az ügyvédi tevékenységről szóló törvényben foglaltak szerint – a hatóságok előtt ellássa, gondoskodik a szerződésben foglaltaknak ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséről, azzal hogy a meghatalmazás az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban keletkező dokumentumok kézbesítésére nem terjed ki, azt a feleknek közvetlenül kell megküldeni.
- A meghatalmazás kiterjed a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan elővásárlási jogosultakkal való hirdetményi úton történő közlésének érdekében szükséges hatóságok (illetékes jegyző, illetékes földhivatali osztály, illetékes mezőgazdasági szakigazgatási szerv) előtti képviselet ellátására is.
- Szerződő Felek kéri az eljáró hatóságokat, hogy – jogi képviselőjüknek történő egyidejű kézbesítés mellett – az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 13. § (6) bekezdése alapján az ügyben keletkezett határozatokat/végzéseket számukra is kézbesíteni szíveskedjék.** Eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.
38. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.), a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.), valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (Fétv) rendelkezései az irányadóak.

Szerződő Felek jelen szerződést olvastuk, megértettük és mint akarunkkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírtuk.

Jelen okirat 10 (tíz), egyenként 4 (négy) számozott oldalból, 38 pontból álló magyar nyelvű példányban készült, melyből 2 (kettő) példány az Eladóknak, 4 (négy) példány Nyírbátor Város Jegyzőjének, 2 (kettő) példány a Vevőnek került átadása, 2 (kettő) példány az ügyvédi irattárban marad.

Nyírbátor Város Jegyzőnek részére megküldött szerződéspéldányok 1 példány a föld tulajdonjogának átruházását, vagy a föld tulajdonjogát érintő más írásba foglalt jogügyletet tartalmazó papír alapú okmány biztonsági kellékeiről és kibocsátásainak szabályairól szóló 47/2014. (II. 26.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése szerint biztonsági okmányra lett nyomtatva.

Szerződő Felek a szerződéspéldányok átvételét jelen szerződés aláírásával elismerik.

Kelt: Nyírbátorban, 2021. év április hó 16. napján

SZILÁGYI LÁSZLO  
eladó

KIMÁK MIHÁLYNÉ

TALLÓDI ALBERT  
vevő

Az okiratot készítettem és Nyírbátorban, 2021. év április hó 16. napján ellenjegyzem:  
Dr. Küzmös Imre ügyvéd KASZ 36064272  
4300 Nyírbátor, Martinovics utca 8.  
Nyíregyházi Ügyvédi Kamara 904.

Dr. Küzmös Imre  
Ügyvéd  
4300 Nyírbátor, Martinovics utca 8.  
Adószám: 51911568-1-35  
Bank.sz.: 68200007-10001301  
Tel./Fax: 42/282-181; M: 30/564-7252

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS VÉTELI AJÁNLATTAL EGYSÉGES OKIRATBA FOGLALVA

A jelen vételi ajánlattal egységes okiratba foglalt adásvételi szerződés létrejött egyrészről **Krisztián István** (születési név, hely, idő: K, a.n.: , sz.sz.: , adóazonosító: szem.ig.szám.: , Lakcímet igazoló kártya száma: magyar állampolgár) **4244 Újfehértó, Farkasnyári utca 153.** szám alatti lakos, **mint Eladó,**

**Krisztián Istvánné** (születési név, hely, idő: , a.n.: , sz.sz.: , adóazonosító: szem.ig.szám.: , Lakcímet igazoló kártya száma: magyar állampolgár) **4244 Újfehértó, Farkasnyári utca 153.** szám alatti lakos, **mint Eladó,**

másrészről **Sónyák Csaba Zsolt** (szül.: , a.n.: , sz.sz.: , adóazonosító: szem.ig.szám.: , Lakcímet igazoló igazolvány száma: magyar állampolgár, Földműves bejegyző határozat száma: családi gazdálkodó nyilvt. száma: , Agrárkamara nyilvántartási szám: ) **4244 Újfehértó, Vadastag 13.** szám alatti lakos, **mint Vevő - Vételi ajánlatot tevő** között, a mai napon az alábbiak szerint.

**1., Szerződő felek** megállapítják, hogy a 2021. április 28. napján kelt tulajdoni lap tanúsága szerint **Eladók 1/4-1/4** arányú tulajdoni hányadát képezi az **Újfehértó 5056 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, a valóságban **Újfehértón** található **1188 m<sup>2</sup>** alapterületű, **1.65 AK** értékű, **szőlő** megnevezésű zártkerti ingatlan.

Szerződő **felek** megállapítják, hogy a 2021. április 28. napján kelt tulajdoni lap tanúsága szerint **Eladók 1/4-1/4** arányú tulajdoni hányadát képezi az **Újfehértó 5055 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, a valóságban **Újfehértón** található **3098 m<sup>2</sup>** alapterületű, **4.31 AK** értékű, **szőlő** megnevezésű zártkerti ingatlan.

**2., A Vevő** vételi ajánlatot tesz, **Eladók 1.** pontban megjelölt ingatlanokban fennálló tulajdoni hányadára összesen **400.000** – azaz négyszázezer – forint egybefoglalt vételárért.

Az **400.000** – azaz négyszázezer – forint egybefoglalt vételár akként kerül megállapításra, hogy a **Vevő** vételi ajánlatot tesz, **Eladó 1.** pontban megjelölt **Újfehértó 5056** helyrajzi számú ingatlanban fennálló tulajdoni hányadára **150.000** – azaz százötvenezer – forint vételárért, az **Újfehértó 5055** helyrajzi számú ingatlanban fennálló tulajdoni hányadára **250.000** – azaz kétszázötvenezer – forint vételárért.

Az **Eladók** kijelentik, hogy a **Vevő** vételi ajánlatát elfogadják, ezért a felek a vételi ajánlat elfogadására tekintettel a jelen adásvételi szerződésbe foglalják megállapodásukat.

A felek tudomásul veszik, hogy Földforgalmi törvény 19. § (5) alapján több földnek egybefoglalt vételáron történő eladására akkor kerülhet sor, ha azok egymással szomszédosak, vagy a földhasználati nyilvántartásba bejegyzett földhasználója ugyanaz a személy. A felek kinyilatkozzák, hogy az 1. pontban rögzített földek egymással szomszédosak.

**3., Az Eladók** a szerződés tárgyát képező 1. pontban megjelölt ingatlanokban fennálló tulajdoni hányadát a jelen okiratban írtak szerint véglegesen és visszavonhatatlanul eladják, a **Vevő** pedig az általa megtekintett állapotban összesen **400.000** – azaz négyszázezer – forint egybefoglalt vételárért véglegesen, és visszavonhatatlanul megvásárolja.

**4., A felek** rögzítik, hogy a **Vevő** a teljes vételárat, **400.000** – azaz négyszázezer – forintot a jelen szerződés aláírásával egy időben, egy összegben, készpénzben hiánytalanul megfizette az **Eladók** részére, akik az összeg hiánytalan átvételének tényét jelen okirat aláírásával elismerik és nyugtázzák, melyet tulajdoni hányaduknak megfelelően osztanak meg egymás között.

A felek megállapodnak, hogy amennyiben a szerződés teljesedése rajtuk kívül álló ok bekövetkezése miatt hiúsul meg, vagy a szerződés hatósági jóváhagyását megtagadják, úgy a már teljesített vételár elszámolását, illetve visszafizetését követően közösen kérik az eredeti állapot helyreállítását.


**5., Az Eladók** a vételár teljes összegének kiegyenlítésére tekintettel a jelen szerződés aláírásával egyidőben a jelen szerződés aláírásával, **feltétlen és visszavonhatatlan** beleegyezésüket adják ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező **Újfehértó 5056** helyrajzi számú ingatlan tekintetében a tulajdonjoguk egyidejű törlése mellett, a **Vevő** tulajdonjogát **2/4**, az **Újfehértó 5055** helyrajzi számú ingatlan tekintetében a tulajdonjoguk egyidejű törlése mellett, a **Vevő** tulajdonjogát **2/4 arányú tulajdoni hányadban** az illetékes Földhivatal **adásvétel** jogcímén, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze.

**6., Az Eladók** kijelentik, hogy jelen **Szerződés** tárgyát képező ingatlanok per-, teher- és igénymentesek, melyért szavatosi felelősséget vállalnak, és egyben kijelentik, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, vagy jogosultsága, amely a **Vevő** tulajdonjogának, és birtokjogának gyakorlásában akadályozná, korlátozná, vagy azt kizárná.

Krisztián István Eladó

Krisztián Istvánné Eladó

Sónyák Csaba Zsolt Vevő - Vételi ajánlatot tevő

  
Tárnok Dr. Barabás Erika Ügyvéd  
Iroda: 4244 Újfehértó, Debreceni u. 8.  
Telefonszám: +36 20 522-2033, 06-42/386-164  
E-mail: dr.barabas.erika@gmail.com  
Adószám: 56567597-1-35 KASZ: 36070550

7., *Vevő* kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény szerint *földművesnek minősül*.

A *Vevő* kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának megszerzésével sem haladja meg a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő földterület nagysága a 2013. évi CXXII. törvény 16. §-a szerinti 300 hektár földszerzési maximumot.

A *Vevő* kinyilatkozza, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának megszerzésével a birtokában lévő földterület nagysága nem haladja meg a 2013. évi CXXII. törvény 16. §-ban meghatározott 1200 hektár birtokmaximumot. A *Vevő* jogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy idegenforgalmi szempontból szerzőképes.

8., A *Vevő* kijelenti, a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §-ra figyelemmel, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

9., A *Vevő* kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 14. §-ban foglaltak szerint korlátozás alá nem esik, mert nem áll fent a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított, és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, illetve vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

10., A *Vevő* a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdése szerint vállalja, és egyidejűleg kinyilatkozza, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a 2013. évi CXXII. törvényben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

A *Vevő* a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (4) bekezdése szerint tudomásul veszi és vállalja, egyidejűleg kinyilatkozza, hogy ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a szerző félnek kötelezettséget kell vállalnia, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

11., A felek megállapítják, hogy a *Vevőnek* az adásvétel tárgyát képező ingatlanok tekintetében *elővásárlási joga áll fenn* a 2013. évi CXXII. tv. 18. § (1) c) pontja szerint mert helyben lakó szomszéd földműves, és a 2013. évi CXXII. tv. 18. § (4) a) pontja szerint, mert családi gazdálkodó. (Dokumentumok mellékelten csatolva)

12., A felek rögzítik, hogy az *Eladók* jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanokat a hatósági jóváhagyással egyidejűleg a *Vevő* birtokába adják, melyre tekintettel a *Vevő* ettől az időponttól kezdve jogosult szedni annak hasznait, illetve ettől az időponttól kezdve köteles viselni annak terheit, ide értve a kárveszélyt is.

13., A felek tudomásul veszik okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatását, miszerint a földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdésében foglaltak alapján az *Eladók* a jelen szerződés aláírásától számított 8 napon belül kötelesek az okiratot 60 napos közzététel céljából az illetékes Önkormányzat Jegyzője részére személyesen átadni, vagy postai úton – tértivevényes küldeményként – megküldeni.

Az *Eladók* megállapodnak és kijelentik, hogy ezen kifüggesztési kérelem aláírásával együttesen Krisztián István *Eladó*t bízzák meg.

Az *Eladók* megállapodnak és kijelentik, hogy ezen kifüggesztési kérelem és mellékletei illetékes önkormányzathoz történő eljuttatásával együttesen eljáró ügyvédet bízzák meg.

14., A felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés joghatályosságának feltétele a szerződés hatósági jóváhagyása. Tudomásul veszik a felek továbbá azt, hogy amennyiben a közzététel időtartama alatti határidőben a szerződéses *Vevő* sorrendben megelőző elővásárlásra jogosulttól érvényes elfogadó nyilatkozat érkezik, úgy ebben az esetben az adásvételi szerződés az érvényes elfogadó nyilatkozatot tevővel, mint új *Vevő*vel jön létre, és nyilatkoznak, hogy ez esetben a vételár megfizetése - tekintettel a vételár kiegyenlítésére - az új *vevő* részéről a szerződéses *vevő* részére történik meg.

15., A *Vevő* kijelenti, hogy vállalja, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a megszerzett termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, azon vagyoni jogot nem alapít, és egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, ezért az Illetéktörvény 26. § (1) bekezdése p) pontja szerint illetékmentesség illeti meg.

16., A felek kijelentik, hogy a jelen Adásvételi szerződéssel kapcsolatban felmerülő illetéket, és költségeket a *Vevő* viseli.

17., A felek tudomásul veszik, hogy a jelen okiratban részletesen nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi CXXII. törvény, és a 2013. évi V. törvény vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

Krisztián István *Eladó*

Sónyák Csaba Zsolt *Vevő* - Vételi ajánlatot tevő

Krisztián Istvánné *Eladó*

TÓTHÉ DR. BARABÁS ERIKA Ügyvéd

Iroda: 4244 Újfehértó, Debreceni u. 8.

Telefonszám: +36 20 522-2033, 06-42/386-10

E-mail: dr.barabas.erika@gmail.com

Adószám: 56567597-1-35 KASZ: 36070550



18., Felek kijelentik, hogy valamennyien magyar állampolgárok, nem állnak cselekvőképességet korlátozó gyámság, illetve gondnokság hatálya alatt, így szerződéskötési képességüknek jogszabályi akadálya nincs, nyilatkoznak továbbá, miszerint a jelen adásvételi jogügyletre vonatkozó személyi jövedelemadó és illeték jogszabályok rendelkezéseit ismerik. Ennek kapcsán tudomásul veszik, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos esetleges adóbevallási és adófizetési kötelezettségüknek önállóan, az önadózás szabályai szerint kötelesek eleget tenni.

19., Felek kijelentik, hogy jelen megállapodást szerkesztő ügyvéd felhívta figyelmüket arra, hogy az okiratot annak aláírása előtt figyelmesen olvassák el. Felek kijelentik, hogy a jogügylet lényegéről, a Földforgalmi törvény rendelkezéseiről, a kapcsolódó okiratról, és annak jogi következményeiről teljeskörű tájékoztatást kaptak.

Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a **feleket**, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban Pmt. - alapján azonosítási kötelezettség terheli az adataik tekintetében. A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

Az **Eladók** és a **Vevő** a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el.

A szerződő felek azonosítása a Pénzmosás és a Terrorizmus Finanszírozása Megelőzéséről és Megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. alapján megtörtént, melynek során – felek beleegyezésével – a személyes iratok lemásolásra kerültek. A felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvédnek velük szemben ügyfél-átvilágítási kötelezettsége van, amelynek alávetik magukat. Hozzájárulnak, hogy az eljáró ügyvéd az ügyfél-átvilágítási intézkedéseket megtegye, és ennek során a birtokába jutott adatokat az ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII. tv., valamint az ide vonatkozó kamarai szabályzatoknak megfelelően nyilvántartsa, azokat kezelje és őrizze. A felek tudomásul veszik továbbá a tájékoztatást az ügyvédi kötelezettségekről, és kijelentik, hogy azoknak eljáró ügyvéd eleget tett.

20., Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben jelen adásvételi szerződés joghatályossá válik egymással szemben, azt 30 napon belül a **vevő** köteles ezen adásvételi szerződést a tulajdonosváltás átvezetése végett a kellő példányszámban és a szükséges mellékletekkel együtt a Nyíregyházi Járási Földhivatalhoz benyújtani – az eljáró ügyvéd útján.

21., **Felek** kijelentik, hogy a jelen okiratban rögzítetteket egyben ügyvédi megbízásnak és tényvázlatnak is tekintik.

22., **Felek** jelen okirat elkészítésével és ellenjegyzésével, önkormányzat előtti, a Mezőgazdasági Szakigazgatási Szerv előtt képviselőjük ellátásával jelen okiratnak és az ahhoz kapcsolódó iratoknak, a jóváhagyást követően az illetékes Járási Hivatal Földhivatali Osztály részére történő benyújtásával, az önkormányzat előtti eljárással, és minden hatósági ügyintézésrel **Tóthné Dr. Barabás Erika ügyvédet** (4244 Újfehértó, Debreceni u. 8. szám, Kamarai azonosítószám: 36070550) bízzák meg, mely megbízást eljáró ügyvéd aláírásával **elfogad**.

23., Alulírott szerződő felek kijelentik, hogy ezen szerződést, amely 3 oldalból, 23 pontból és 10 példányból áll, elolvasták, tartalmát megértették és – mint akarattal mindenben megegyezőt – saját kezűleg írták alá.

Újfehértó, 2021. április 28.

Krisztián István Eladó

Krisztián Istvánné Eladó

Sónyák Csaba Zsolt Vevő - Vételi ajánlatot tevő

Közzététel időpontja: 2021.05.03.

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő

első napja: 2021.05.04.


utolsó napja: 2021.07.02.

Felhívom figyelmét, hogy ez a határidő jogvesztő.

Levétel napja: .....

Alulírott, eljárásra meghatalmazott jogi képviselő Tóthné Dr. Barabás Erika ügyvéd az ellenjegyzésemmel igazolom, hogy a jelen okirat a szerződő felek kinyilvánított akaratát tartalmazza, megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, valamint tanúsítom a szerződő felek aláírásának valódiságát.

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem:

  
Tóthné Dr. Barabás Erika  
ügyvéd

4244 Újfehértó, Debreceni u. 8.  
Kamarai azonosítószám: 36070550

TÓTHNÉ DR. BARABÁS ERIKA LL.M. Ügyvéd

Iroda: 4244 Újfehértó, Debreceni u. 8.

Telefonszám: +36 20 522-2033, 06-42 386-164

E-mail: dr.barabas.erika@gmail.com

Adószám: 56567597-1-35 KASZ: 36070550

Az ellenjegyzés dátuma: Újfehértó, 2021. április hó 28. napján